

В ДЕПАРТАМЕНТ ПО НАДЗОРУ В СФЕРЕ УСЛУГ Г. БОСТОНА

Апелляционный совет по зонированию

Руководство городского апелляционного совета по территориальному зонированию

Департамент по надзору в сфере услуг города Бостона оказывает помощь в выдаче лицензий и разрешений, необходимых для жилого и коммерческого строительства в городе Бостон.

Администрация Бостона работает над тем, чтобы упростить получение разрешений за счет оптимизации процесса. Это руководство было разработано, чтобы помочь жителям Бостона, владельцам недвижимости и подрядчикам в процессе выдачи разрешений, и в то же время разъяснить, как градостроительный кодекс г. Бостона и процесс апелляции помогают улучшить районы и препятствуют ненадлежащему расширению.

О территориальном зонировании

Зонирование регулирует использование, плотность застройки, границы и высоту застройки для



частных строений и участков. В определенной степени градостроительный кодекс Бостона служит помощником по планированию небольших проектов. Это позволяет владельцам и застройщикам создавать проекты, если предложения соответствуют требованиям градостроительного кодекса. Например, это может позволить домовладельцу построить небольшую пристройку, но помешать работе автомастерской в жилом районе.

Градостроительный кодекс Бостона был принят в 1964 году и с тех пор неоднократно изменялся. Эти изменения отражают уникальность и архитектурные особенности районов Бостона.

Фактически, большинство районов за пределами непосредственно центра города когда-то были городами, которые постепенно присоединялись в течение многих лет. На сегодняшний день в базовом кодексе существует 18 микрорайонов, 9 центральных районов, 14 типов зон с особыми требованиями к использованию (включая [охрану грунтовых вод](#), защиту зеленых насаждений и т. д.), а также несколько специализированных жилых, деловых, промышленных районов и открытых пространств. Зонирование предусматривается для получения разрешения на строительство или использование строений, сооружений или недвижимого имущества, которые соответствуют эстетике района. Также зонирование способствует разумному росту городов, экологической устойчивости и справедливой жилищной застройке.

Чтобы найти информацию об использовании определенного объекта, первым делом необходимо определить [район зонирования и подрайон, в котором расположен данный объект](#). Необходимо учитывать расположение особых зон, потому что это может повлиять на территориальное зонирование. [Программа Zoning Viewer](#) Агентства по планированию и развитию г. Бостон (BPDA) дает возможность найти по адресу информацию о районе зонирования. Набрав адрес в строке поиска, вы можете узнать все о районе зонирования и зонах с особыми требованиями к использованию. Там также будет ссылка на раздел градостроительного кодекса для района зонирования, применимого к определенному объекту недвижимости.

Когда у вас есть район и подрайон зонирования, нужно посмотреть таблицы застройки этого района. В них будет указано, какие виды застройки разрешены, а какие требуют разрешения от Апелляционного совета по территориальному зонированию (ZBA). Есть два варианта поиска такой информации. Первый вариант — это ссылка на основную статью о территориальном зонировании и таблицы на странице с информацией о районе зонирования с веб-сайта выше. Второй вариант — это непосредственно [градостроительный кодекс г. Бостона](#). Там вы сможете найти основную статью о территориальном зонировании для каждого района, а также таблицу застройки и другие таблицы, содержащие ключевую информацию о зонировании.

Как только вы откроете таблицу застройки для соответствующего района и подрайона зонирования, появится список с отметками А, С или F. А — застройка разрешена. С — ограниченная застройка, требуется разрешение от ZBA. F — застройка запрещена; для застройки требуется отклонение от регламентаций зонирования, разрешенное ZBA. При просмотре таблиц разрешенных использований, вам также следует обращать особое внимание на сноски.



После определения того, разрешена ли застройка или потребуется разрешение на нее, нужно перейти к таблицам размеров застройки. Существуют нормативные требования к размеру участков, на которых можно возводить постройки, и размеру возможных строений. Например, в зависимости от района, это может быть минимальная площадь участка или минимальная ширина участка. Могут быть установлены требования к минимальному размеру фасада со стороны улицы или требования к переднему, заднему и боковому двору. Также могут быть указаны максимальная высота строения или максимальный коэффициент полезной площади (который представляет собой отношение общей площади здания к площади участка).

Каждая статья о зонировании также содержит конкретные положения, объясняющие, как применяются правила в отношении габаритов и разрешенного использования или устанавливаются требования к парковке во дворе, конструкциям крыши или расположению главного входа, а также другие требования к зонированию. Также могут присутствовать зоны с особыми требованиями к использованию (например, район охраны грунтовых вод, район защиты зеленых насаждений или район промежуточного планирования), к которым может относиться ваш объект. Если ваш объект относится к какой-либо особой зоне, в момент поиска программа Zoning Viewer укажет на это. Наличие особой зоны может накладывать дополнительные правила зонирования к предлагаемому проекту.

Градостроительный кодекс также содержит разделы с определениями основных терминов зонирования (см. статьи 2 и 2A). Вам следует ознакомиться с разделами определений, положениями статьи, относящейся к району зонирования, и разделом особых зон (если применимо) в дополнение к таблицам разрешенных использований и габаритов при определении того, какие виды использования и какие конструкции могут быть разрешены на вашем объекте.

ПРИМЕЧАНИЕ В СВЯЗИ С COVID-19: Совет внес изменения во многие свои процедуры из-за пандемии COVID-19 для продолжения работы и обеспечения общественной безопасности. Эти изменения отражены в данном Руководстве; многие из них останутся в силе после завершения чрезвычайной ситуации в области общественного здравоохранения, но некоторые могут быть отменены.

На момент публикации настоящего Руководства Совет продолжает проводить слушания виртуально через платформу WebEx в соответствии с [Законом о расширении отдельных мер, направленных на борьбу с COVID-19 и его последствиями, принятых во время чрезвычайного положения](#), который был подписан губернатором Бейкером 16 июня 2021 г. Чтобы слушания ZBA были открытыми для общественности, представители общественности могут получить доступ к слушаниям через телефонную и видеосвязь.



Часто задаваемые вопросы

- **Кто входит в состав Апелляционного совета по городскому зонированию (ZBA)?** ZBA состоит из семи членов и семи кандидатов в члены, которые назначаются мэром. Каждый находится в должности три года. ZBA обычно проводит два слушания и одно слушание подкомитета в месяц. Слушания проходят по вторникам с 9:30 в здании Администрации города, офис 801. Слушания подкомитета проводятся один раз в месяц в четверг. Начало в 17:00. Примечание: Могут быть добавлены дополнительные даты совещаний.

* Консультативный подкомитет по зонированию состоит из трех членов совета и созывается для рассмотрения 1-2 проектов семейного жилья или объектов малых предприятий площадью до 35 000 квадратных футов. Рекомендации подкомитета выносятся на общее голосование на следующем слушании. Основной задачей подкомитета является ускорение сроков слушаний и высвобождение времени слушаний для полномочных членов, чтобы они могли сосредоточиться на более крупных проектах.

- **Каковы функции апелляционного совета?** ZBA рассматривает апелляции по выдаче разрешений по вопросам зонирования в соответствии с кодексом или по предоставлению специального разрешения на строительство согласно разрешению на специальное использование. Если проект не соответствует требованиям к застройке или габаритам, разрешение на строительство не может быть выдано. Заявитель может обратиться в ZBA с просьбой о разрешении на строительство какого-либо объекта, не соответствующего требованиям Градостроительного кодекса. Заявитель должен убедить ZBA, что он соответствует критериям освобождения от выполнения одного или нескольких требований Градостроительного кодекса. Если ZBA удовлетворит апелляцию, заявитель может продолжить проходить процесс получения разрешения. Аналогичным образом, ZBA также имеет право рассматривать просьбы об отступлении от строительных норм и правил штата вместе с апелляциями в отношении приказов или решений уполномоченного по строительству.
- **Когда и где я могу подать апелляцию?** Апелляция подается в течение 45 дней с даты получения письма об отказе от Бостонского департамента по надзору в сфере услуг (ISD). Самый простой способ подать апелляцию — воспользоваться нашим онлайн-порталом. Апелляции также можно подавать лично или через представителя в здании ISD, расположенном по адресу 1010 Масс Авеню, Бостон.
- **Какое агентство предоставляет анализы и рекомендации по апелляциям в ZBA?** Агентство по планированию и развитию г. Бостона (BPDA) является агентством городского планирования. Это агентство рассматривает большинство обращений в ZBA с просьбой о выдаче разрешений по вопросам зонирования и направляет письменные рекомендации в ZBA. Советы BPDA носят рекомендательный характер. ZBA принимает окончательное решение о предоставлении разрешения по вопросам зонирования или отказе.



[BPDA](#) и [Офис мэрии по предоставлению услуг местному сообществу](#) может также запрашивать и/или получать комментарии от владельцев прилегающих объектов недвижимости и общественных групп и, при необходимости, организовывать встречи между строителями и местными группами. Представители этих агентств будут присутствовать на всех слушаниях. Все эти агентства готовы оказать помощь заявителю.

- **Какую роль играют члены городского совета в слушаниях ZBA?**

Члены городского совета или их помощники посещают собрания общественности и слушания ZBA и дают ZBA рекомендации об одобрении, отложении или отклонении апелляции. Члены совета и их сотрудники также могут помочь заявителю сориентироваться в вопросах подготовки апелляции по зонированию и общественном процессе. Советы правительственных чиновников, например членов городского совета, носят рекомендательный характер. ZBA принимает окончательное решение о предоставлении разрешения по вопросам зонирования или отказе.

- **Когда и где публикуется повестка слушаний?** Повестка публикуется за 48 часов до слушания на [сайте Администрации города](#) под публичными уведомлениями.

- **Как узнать результат рассмотрения апелляции?** Выслушав всю информацию, ZBA проголосует за решение, которое будет объявлено на слушании. Решение ZBA станет окончательным после того, как письменное решение будет подано в ISD. Лицу, обращающемуся в ZBA за разрешением, после подачи заявления будет почтой отправлена копия письменного решения ZBA, а уведомления о решении будут отправлены почтой в адрес владельцев прилегающих объектов недвижимости. Мы разработали приложение [ZBA Tracker](#). Оно позволяет использовать интерактивную карту для просмотра проектов, нуждающихся в предоставлении разрешений. Для просмотра нужно щелкнуть на соответствующий район на карте или ввести адрес, который предоставляет следующие дополнительные сведения для каждого предлагаемого проекта:

Часто используемые термины

- **Подходящий проект** — это проект, соответствующий требованиям строительных норм и правил зонирования. Другими словами, проект не требует получения разрешения от Совета.
- **Разрешение на специальное использование** — это тип разрешений по вопросам зонирования, который допускает использование, определяемое как «специальное» в Градостроительном кодексе. ZBA — это организация, обладающая правом предоставлять разрешения на специальное использование после определения соблюдения требуемых критериев.
- **Отсрочка** — это перенос слушания по апелляции ZBA на более поздний срок.
- **Рассмотрение проекта** — это процесс, в котором BPDA проверяет проекты на



соответствие существующим принципам проектирования для зонирования районов или указанным в разделе «Рассмотрение малых проектов» или «Рассмотрение крупных проектов». ZBA может также потребовать рассмотрения проекта в качестве специальной оговорки при предоставлении разрешений по вопросам зонирования.

- **Нормативные требования** регулируют минимальный размер участков, размер строений, а также местоположение строения на участке. Общие примеры нормативных требований включают в себя минимальный размер участка, фасад, отступы (также называемые «требованиями к площадке»), соотношение площадей (FAR) и высот.
- **Районы GCOD, GPOD и IPOD:** Зоны с особыми требованиями к использованию: зона охраны грунтовых вод (GCOD), зона охраны зеленых насаждений (GPOD), зона промежуточного планирования (IPOD) и зона исторической застройки (NDOD) являются примерами особых зон, которые могут накладывать свои требования на предлагаемый проект. Есть и другие виды особых зон, но это одни из самых распространенных. GCOD устанавливает требования в отношении застройки для сохранения уровня грунтовых вод на насыпных участках; GPOD предназначена для обеспечения охраны открытых пространств вдоль отдельных дорог, сооруженных с учетом архитектурно-ландшафтных требований; а IPOD обеспечивает промежуточное зонирование, пока разрабатывается план возможного повторного зонирования.
- **Развернутая форма** — это вид разрешения на строительство, предназначенный для случаев значительных или конструктивных изменений существующих зданий, строительства новых зданий, изменения функционального назначения зданий, использования помещений, увеличения жилой площади жилого дома и для работ, связанных со входными группами. Заявления на получение разрешения в развернутой форме рассматриваются на предмет соответствия строительным нормам и Градостроительному кодексу при наличии документов и планов, заверенных лицензированным специалистом в области строительства.
- **Ненадлежащая застройка или конструкции** — это застройка или конструкция, существовавшие ранее и переставшие соответствовать требованиям зонирования после изменения или вступления в силу новых правил зонирования.
- **Отступы** устанавливают минимальное расстояние от передней, задней и боковой линий объекта недвижимости, необходимое для здания или сооружения. В Градостроительном кодексе они указываются как требования к площадке (т. е. передняя площадка, задняя и боковая).
- **Краткая форма** — это вид разрешения на строительство, предназначенный для внесения незначительных изменений в существующие здания. Как правило, краткая форма не требует рассмотрения зонирования, планы и чертежи, подготовленные лицензированным специалистом в области строительства.



- **Отклонения от регламентаций зонирования** — это тип разрешений по вопросам зонирования, который ZBA может предоставить для разрешения запрещенной застройки или конструкции, которая не соответствует габаритным требованиям.
- **Письмо об отказе согласно положениям Градостроительного кодекса** — это письмо, которое ISD выдает, когда проект не соответствует требованиям зонирования. В письме указывается, какие положения Градостроительного кодекса не соблюдаются. Письмо является обязательным условием для подачи обращения в ZBA для получения разрешения по вопросам зонирования.
- **Письмо об отказе согласно строительным нормам** — это письмо, выдаваемое ISD, в случае, когда проект не соответствует одному или нескольким разделам строительных норм штата. В письме указывается, какие положения строительных норм штата не соблюдены. Письмо также является предварительным условием для подачи апелляции в Государственный совет по строительным нормам и стандартам (BBRS) или ZBA города Бостона с просьбой о разрешении отступления от строительных норм.

Этапы процесса апелляции в ZBA

Процесс апелляции в ZBA включает в себя следующие этапы:

- *Подача апелляции*
- *Назначение встречи участников сообщества / владельцев прилегающих объектов недвижимости*
- *Слушание ZBA*
- *Подготовка письменного решения*
- *Обзор строительных норм*
- *Решение вопросов получения разрешений*

Шаг первый: *Подача апелляции*

После того, как заявка на получение разрешения в развернутой форме была отклонена и заявитель получил письмо об отказе в зонировании, у него есть 45 дней с даты получения такого письма для подачи апелляции.

Самый простой способ подать апелляцию — воспользоваться нашим [онлайн-порталом](#). Вы также можете получить формы апелляции вместе с подробными инструкциями в ISD, 4-й этаж, с 8:00 до 16:00, с понедельника по среду, по четвергам с 8:00 до 19:00.

Заявителям необходимо отправить или загрузить через [онлайн-портал](#) (1) оригинал отпечатанного документа с просьбой об апелляции, (2) письмо об отказе в зонировании и (3) письмо-разрешение (только в случае, если форму готовит агент или другое уполномоченное лицо, кроме заявителя). Форма апелляции должна включать в себя имя и подпись владельца объекта недвижимости.



Если форму готовит адвокат, агент или другое уполномоченное лицо, то она **должна** подаваться вместе с доверенностью. Примечание: Коммерческий арендатор может подавать заявление от имени владельца при условии, что у арендатора есть соответствующая доверенность от владельца.

После приемки заявки на апелляцию, заявителю отправляется электронное письмо с приглашением войти в свою учетную запись портала для оплаты пошлин. Плата за подачу апелляции составляет 150 долларов США для всех жилых домов с тремя или менее квартирами и 150 долларов США за каждое нарушение правил города или штата для всех других зданий или жилых домов с более чем тремя квартирами.

Сборы также могут быть оплачены во время подачи формы апелляции в кассе по адресу 1010 Масс Авеню, 4-й этаж. Оплата должна производиться наличными, денежным переводом, именным чеком, картой MasterCard или Visa.

Затем ISD предоставит заявителю плакат с информацией о поданной апелляции для размещения на объекте.

Шаг второй: *Назначение встречи участников сообщества / владельцев прилегающих объектов недвижимости*

Заявителям необходимо обращаться в [Офис мэрии по предоставлению услуг местному сообществу](#) (ONS) для начала общественного процесса. Представитель ONS будет организовывать и проводить встречи владельцев прилегающих объектов недвижимости и любые иные встречи, необходимые для реализации общественного обсуждения. Заявителям также следует встретиться с группами местных жителей для обсуждения своего предложения. Представитель ONS проинформирует сотрудников ZBA о завершении процесса общественного обсуждения, и сотрудники ZBA назначат дату слушания перед ZBA.

Все даты слушаний ZBA являются предварительными и могут быть изменены до получения официального уведомления.

Официальное уведомление о слушании, включая дату, время и место слушания, описание предлагаемого проекта и нарушений градостроительных норм, отправляется заявителю, а также другим лицам, которых ZBA считает причастными, в том числе непосредственным владельцам прилегающих объектов недвижимости, местным выборным должностным лицам и любой стороне, запрашивающей такую информацию. Уведомление также публикуется в *The Boston Herald* минимум за 20 дней до даты слушания.

Заявитель может принять решение отозвать свою апелляцию в любое время до отправки уведомлений и объявления слушания. Запросы на отзыв апелляции подаются в письменной форме.



Шаг третий: *Слушание ZBA*

Заявитель должен явиться на слушание в назначенные дату, время и место. Интересы заявителя может представлять юрист, архитектор или другой специалист, или заявитель может представлять свои интересы на слушании самостоятельно.

ZBA проводит слушания в здании Администрации Бостона:

1 City Hall Square, офис 801
Бостон, Массачусетс 02201

Слушания подкомитета проводятся по адресу:

1010 Massachusetts Ave., 5 этаж
Бостон, Массачусетс 02118

ZBA рассматривает апелляции в том порядке, в котором они указаны в повестке дня слушания. Секретарь зачитывает дело для протокола, указав номер дела, адрес, описание проекта и нарушений. Затем заявителя просят указать свое имя для протокола и представить свое дело в поддержку апелляции.

Заявитель должен указать причины, по которым он претендует на получение разрешения по вопросам зонирования (например, наличие отклонений от регламентаций зонирования или разрешения на специальное использование). Заявитель также должен предоставить доказательства своей позиции, такие как архитектурные планы, фотографии, макеты зданий, письма или петиции, подписанные владельцами прилегающих объектов недвижимости, или любые другие доказательства в защиту своей апелляции. После того, как заявитель представит свое дело, ZBA заслушает в консультативном режиме комментарии в поддержку и против от выборных должностных лиц или их представителей, а также от представителей местного сообщества.

Решение ZBA принимается путем голосования по ходатайству. Один член ZBA подает ходатайство, а другой член ZBA должен поддержать его. Чтобы ходатайство было принято и выпущено в качестве решения ZBA, его должны поддержать пять членов ZBA. Часто решение ZBA содержит условия или оговорки, которые необходимо соблюдать для реализации полученного разрешения.

В большинстве случаев ZBA принимает решение в ходе слушания. Иногда ZBA может продолжить рассмотрение дела или отложить его на более поздний срок.

**Обновления в связи с COVID-19.* В настоящее время в связи с продолжающейся чрезвычайной



ситуацией в области общественного здравоохранения слушания проводятся виртуально через платформу WebEx. Слушания проводятся в режиме онлайн в соответствии с распоряжением губернатора Бейкера о приостановлении действия некоторых положений закона об открытых собраниях. Чтобы слушания ZBA были открытыми для общественности, представители общественности могут получить доступ к слушаниям через телефонную и видеосвязь.

Планы должны быть представлены как минимум за две недели до слушания, чтобы эксперты могли их рассмотреть и одобрить. Если у вас есть подтверждающие документы или материалы, например презентации, пожалуйста, отправьте их по электронной почте isdboardofappeal@boston.gov как минимум за неделю до проведения слушания. Публичный комментарий необходимо представить как минимум за 48 часов до слушания. Вы можете нанять юриста, архитектора или любого другого специалиста для помощи с подачей апелляции.

В рамках виртуальных слушаний представители общественности присоединяются к телеконференции как «Участники». Это означает, что их камеры и микрофоны будут отключены до тех пор, пока их не включит организатор, если понадобится получить комментарий.

Представитель ZBA может ответить на вопросы в отношении процедур ZBA и предоставить инструкции по участию в слушании через платформу WebEx за час до начала слушания. Вы также можете просмотреть наше руководство по WebEx [здесь](#). Вопросы и информацию о возникших проблемах также можно отправить представителю ZBA на адрес: zba.ambassador@boston.gov.

Для предоставления публичного комментария отправьте сообщение на email ZBAPublicInput@boston.gov.

Заявитель не может отменить слушание после того, как оно было объявлено и владельцам прилегающих объектов недвижимости были высланы уведомления. Заявителя может представлять третья сторона в случае невозможности явиться лично. Представитель заявителя может участвовать в рассмотрении дела или запросить отсрочку.

*Обратите внимание, что ZBA может по своему усмотрению предоставить отсрочку, но не обязан это делать.

Если заявитель решит не продолжать процесс апелляции, он может сообщить ZBA о своем желании отозвать апелляцию. После запроса об отзыве ZBA обычно отклоняет апелляцию с сохранением за заявителем права повторной подачи апелляции по тому же основанию. Запрос об отзыве должен быть подан до рассмотрения дела по существу. Отзыв апелляции с сохранением за заявителем права подачи апелляции по тому же основанию позволяет заявителю повторно инициировать процесс апелляции в удобное для него время, не дожидаясь, пока пройдет полный год.



Шаг четвертый: *Подготовка письменного решения*

Голосование ZBA о предоставлении разрешения в ходе слушания не является последним шагом процедуры. Решение должно быть составлено в письменном виде, подписано ZBA и подано в ISD. Если интересы заявителя представляет адвокат, то адвокат передает первый проект решения исполнительному секретарю для проверки его правильности перед передачей ZBA для подписания. Если интересы заявителя представляет не адвокат, исполнительный секретарь готовит проект решения для передачи ZBA. Решения должны быть поданы в ISD в течение 90 дней с момента проведения слушания, но ZBA по своему усмотрению может увеличить этот срок. Однако решения обычно подаются в ISD до истечения 90-дневного срока.

Если *ZBA одобряет запрос на получение разрешения по вопросам зонирования*, заявитель получает либо специальное разрешение на использование, либо разрешение на отклонение от регламентаций зонирования, либо разрешение IPOD, в зависимости от своего запроса. Предоставляя какое-либо разрешение по вопросам зонирования, ZBA может наложить на заявителя требования выполнять определенные условия или оговорки, чтобы полученное разрешение оставалось в силе. Примеры распространенных оговорок включают рассмотрение проекта ВРДА, ограничения на часы работы или положение о прекращении действия разрешения (которое ограничивает продолжительность срока актуальности разрешения по вопросам зонирования).

Если *ZBA отклоняет апелляцию*, это означает, что заявитель не получил разрешение по вопросам зонирования, и ISD не выдаст разрешение по данному предложению. Это также означает, что заявитель не может подать заявку на тот же проект в течение года с даты выпуска письменного решения. Заявитель может подать заявку на другой проект, но не на тот же самый.

Если *ZBA отклоняет запрос на предоставление разрешения по вопросам зонирования с сохранением за заявителем права повторной подачи апелляции*, это означает, что заявитель не получил разрешение по вопросам зонирования, и ISD не выдаст разрешение по данному предложению. Разница заключается в том, что заявителю не нужно ждать год, чтобы подать заявку на тот же проект.

В настоящее время политика Совета заключается в том, что решения подписываются в электронном виде и предоставляются членам ZBA для рассмотрения и утверждения.

После того, как письменное решение будет подписано ZBA и подано в ISD, административный персонал ZBA отправит уведомление о решении ZBA. Уведомление о том, что решение было подано в ISD, получают все лица, которые были уведомлены о публичных слушаниях. Существует 20-дневный период для апелляции с даты подачи решения в ISD. Лица, «пострадавшие от решения ZBA», могут подать апелляцию в Верховный суд Саффолка, но апелляция должна быть подана в суд в течение двадцати дней.



ISD не выдает разрешение в развернутой форме, связанное с предоставлением разрешений по вопросам зонирования, до тех пор, пока решение не будет подписано и подано и не пройдет двадцать дней с даты подачи, а также не будут завершены все другие проверки (например, проверка строительных норм ISD, проверка Комиссии по охране грунтовых вод (где применимо), проверка на наличие архитектурных памятников (где применимо) и т. д.), а также соблюдены все условия, включенные ZBA в предоставленные разрешения по вопросам зонирования (например, рассмотрение проекта BPDA).

ПРИМЕЧАНИЕ: Проверка на наличие архитектурных памятников потребуется для заявки на получение разрешения в развернутой форме, которая относится к определенным районам исторической застройки. Перед выдачей разрешения на снос также потребуется проверка на наличие архитектурных памятников. Разрешение на снос — это краткая форма разрешения, содержащая собственный контрольный список требований, который включает в себя проверку на наличие архитектурных памятников. Когда заявитель планирует снести существующее строение и построить новое, требуется отдельное разрешение на снос (краткая форма разрешения) для сноса старого строения в дополнение к полному разрешению на строительство нового строения. Если вы планируете проект, который включает в себя снос, рекомендуем в начале процесса обратиться в Комиссию по архитектурным памятникам.

Шаг пятый: *Обзор строительных норм*

Часто проверка ISD на соответствие строительным нормам штата проводится после процесса апелляции в ZBA. Часто заявитель представляет только предварительные чертежи, которые позволяют провести обзор зонирования до процесса апелляции в ZBA, и ждет представления более подробных чертежей, необходимых для изучения строительных норм и правил, до тех пор, пока не узнает, получены ли необходимые разрешения по вопросам зонирования. В этих случаях перед выдачей разрешения ISD потребует, чтобы были представлены более подробные чертежи в соответствие со строительными нормами и правилами, и проверит их на соответствие строительным нормам штата.

Шаг шестой: *Разрешение, выданное ISD*

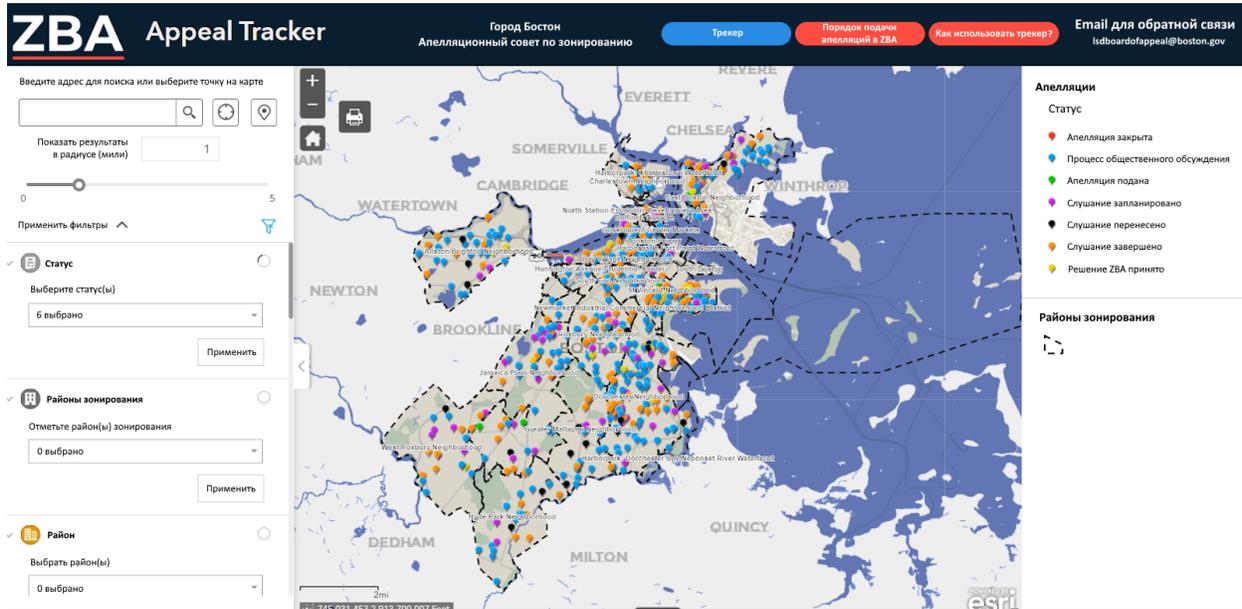
Разрешение будет выдано после того, как будет получено разрешение по вопросам зонирования (и заявитель выполнит все применимые оговорки) и будет завершена проверка на соответствие строительным нормам и правилам. Однако в некоторых случаях, прежде чем ISD сможет выдать разрешение, проект должны подписать другие городские агентства, например, Комиссия по охране грунтовых вод или Комиссия по архитектурным памятникам.

ПРИМЕЧАНИЕ: Чрезвычайно важно и, безусловно, в ваших интересах довести процесс до финальной стадии. Разрешение и/или свидетельство о функциональном назначении не может быть выдано до тех пор, пока не будут оформлены все документы и не выполнены все требования. Если процесс не завершен, в будущем может потребоваться повторное его прохождение с самого начала.



У [ISD](#) есть представитель службы поддержки клиентов, который помогает в процессе подачи заявки на получение разрешения и направляет клиентов в соответствующий отдел. Сотрудники службы поддержки клиентов следуют философии, согласно которой Департамент является агентством, оказывающим услуги, и его процессы должны быть прозрачными и понятными для клиентов.

Приложение ZBA Tracker



Мы разработали приложение [ZBA Tracker](#). Оно позволяет использовать интерактивную карту для просмотра проектов, нуждающихся в предоставлении разрешений. Для просмотра нужно щелкнуть на соответствующий район на карте или ввести адрес, который предоставляет следующие дополнительные сведения для каждого предлагаемого проекта:

- Статус апелляции
- Дата и место подачи апелляции
- Дата отсрочки
- Результаты слушания
- Номера заявлений
- Район зонирования
- Дата представления
- Процесс общественного обсуждения
- Слушание запланировано
- Адрес рассматриваемого проекта
- Статус проекта
- Контактная информация
- Тип апелляции



Семинары

[ISD](#) организует ряд семинаров и практикумов, призванных помочь клиентам лучше понять процессы. Темы семинаров включают в себя программу ускоренной реализации жилищного строительства, процесс подачи заявки на получение разрешения на строительство, понимание аспектов безопасности строительных норм и обзор законодательной базы Бостона в отношении зонирования и процесса подачи апелляций в ZBA.

Один четверг в месяц [ISD](#) организует [дополнительный мастер-класс Жилищные единицы](#) (ADU). Участники могут назначить время для обсуждения предлагаемого плана ADU, зарегистрировавшись на нашем [сайте](#). Здесь вы также найдете различную дополнительную информацию.

ISD недавно провел семинар по зонированию Zoning 101 Workshop. Вы можете найти запись презентации здесь: [101 Workshop](#). ISD планирует проводить в течение года другие семинары по Zoning 101 Workshop.

ISD также работает над подготовкой ежемесячного [мастер-класса по зонированию](#) для домовладельцев одно- и двухквартирных домов, а также владельцев малого бизнеса, для назначения встреч и предоставления возможности задать вопросы о подаче заявлений на получение разрешений. Ниже перечислены некоторые темы и вопросы, которые могут быть включены в мастер-класс по зонированию:

Жилищные вопросы

- Пристройки
- Внешние террасы
- Плоские крыши
- Веранды, заборы
- Плавательные бассейны
- Внеуличные парковки
- Вспомогательные конструкции, например, гаражи
- Расширение жилой площади на подвальные помещения
- Навесы
- Патио и солярии

Коммерческие вопросы

- Расширение функционального назначения
- Офисы
- Использование для домашнего бизнеса и
- Вывески
- Использование в качестве ресторана на вынос



многое другое

* Чтобы узнать дату и время предстоящих семинаров, следите за обновлениями на нашей [информационной странице](#) и руководствами на нашей [странице Youtube](#)



City of Boston
Mayor Kim Janey



City of Boston
Inspectional Services

Контактная информация

[Департамент по надзору в сфере услуг](#)

Отдел планирования и зонирования

1010 Massachusetts Ave.

Бостон, Массачусетс 02118

617.635.5300

Isdpzreview@boston.gov

[Апелляционный совет](#)

1010 Massachusetts Ave. 4 этаж

Бостон, Массачусетс 02118

617.635.4775

***Адрес для обращений заявителей и представителей общественности для получения информации о статусе апелляций, а также для представления заявителями материалов к слушаниям:

ISDboardofappeal@boston.gov

***Адрес для обращений представителей общественности для предоставления комментариев и выражения обеспокоенности по поводу любых апелляций:

ZBAPublicInput@boston.gov

[Агентство по планированию и зонированию г. Бостона](#)

Городская администрация г. Бостона, 9 этаж

Бостон, Массачусетс 02201

617.722.4300

[Офис мэрии по предоставлению услуг местному сообществу](#)

Городская администрация г. Бостона, офис 805

Бостон, Массачусетс 02201

617.635.3485



ПРИЛОЖЕНИЕ

Департамент по надзору в сфере услуг (Inspectional Service Department)

<https://www.boston.gov/departments/inspectional-services>

Охрана и рациональное использование запасов подземных вод (Groundwater Conservation)

<http://www.bostongroundwater.org/groundwater-conservation-overlay-district-gcod-article-32-zoning.html>

Район и подрайон зонирования (Zoning District and Subdistrict) *(где расположен объект недвижимости)*

<http://maps.bostonredevelopmentauthority.org/zoningviewer/>

Программа Zoning Viewer Агентства по планированию и развитию г. Бостон (BPDA Zoning Viewer)

<http://maps.bostonredevelopmentauthority.org/zoningviewer/>

Градостроительный кодекс г. Бостон (Boston Zoning Code)

https://library.municode.com/ma/boston/codes/redevelopment_authority

Закон о расширении отдельных мер, направленных на борьбу с COVID-19 и его последствиями, принятых во время чрезвычайного положения (An Act Extending Certain COVID-19 Measures Adopted During the State of Emergency)

<https://www.mass.gov/service-details/updated-guidance-on-holding-meetings-pursuant-to-the-act-extending-certain-covid-19-measures>

Апелляционный совет, состоящий из семи членов и семи кандидатов в члены (Board of Appeal Seven Members and Seven Alternate Members)

<https://www.boston.gov/departments/inspectional-services/zoning-board-appeal>

Даты проведения дополнительных совещаний (Additional Meeting Dates)



(информация периодически обновляется)

<https://www.boston.gov/departments/inspectional-services/zoning-board-appeal>

Онлайн-портал (Online Portal)

<https://www.boston.gov/departments/inspectional-services/how-file-appeal-zoning-board>

Офис мэрии по предоставлению услуг местному сообществу (Mayor's Office of Neighborhood Services)

<https://www.boston.gov/departments/neighborhood-services>

Публичное информирование населения (Public Notice)

<https://www.boston.gov/public-notices>

Приложение ZBA Tracker (ZBA Tracker)

https://experience.arcgis.com/experience/c019ba9a25cb4f33bb6cdd2f69b543d4/page/page_0/

Подача апелляции (File Appeal) *(онлайн-портал)*

<https://www.boston.gov/departments/inspectional-services/how-file-appeal-zoning-board>

Назначение встречи участников сообщества / владельцев прилегающих объектов недвижимости (Schedule Community Process/Abutters' Meeting)

<https://www.boston.gov/departments/neighborhood-services>

Руководство по WebEx (WebEx Guide)

https://docs.google.com/document/d/1rqneQz7l0y8m6c2637vcJK8Iar-vCvCsAz7ve6_QBJU/edit?usp=sharing

Дополнительные жилищные единицы (ДЖЕ) (Additional Dwelling Units (ADU))

<https://www.boston.gov/departments/neighborhood-development/addition-dwelling-units>

Департамент по надзору в сфере услуг (Inspectional Services Department)

<https://www.boston.gov/departments/inspectional-services>

YouTube



<https://www.youtube.com/channel/UChOquEE4QscQ-EkxXUmz8lw>



City of Boston
Mayor Kim Janey



City of Boston
Inspectional Services